



Si no puede cumplir con un pago de su hipoteca, obtenga ayuda rápidamente!

¿Puedo tener problemas si sólo he faltado en hacer un pago?

Sí. El prestamista (ya sea el banco o la institución que le tramitó la hipoteca) puede empezar el proceso de ejecución de la hipoteca ('foreclosure' en inglés). Esto significa que pueden vender su casa en una subasta y forzarlo a salirse. La mayoría de las instituciones que manejan hipotecas no las ejecutarán después de que alguien falta en hacer solamente un pago, pero si quieren, tienen derecho a hacerlo. Estas instituciones pueden tomar posesión de su casa hipotecada en cualquier momento si es que usted falta en hacer un pago, así que no espere. ¡Protéjase!



¿No me darán un aviso antes, para que así tenga yo tiempo de hacer algo?

No siempre. Es probable que su prestamista (la persona o institución con quien tiene la hipoteca) le mande un aviso antes de ejecutarla, pero no se confíe. No siempre en todos los casos tienen ellos que avisarle antes de vender una casa hipotecada cuando no se han hecho los pagos correspondientes.

¿Puedo enviarles aunque sea una parte del pago?

No. Hágalo únicamente si está seguro de que su prestamista va a aceptar solo una parte del pago. Esté seguro de tener un acuerdo por escrito y que esté firmado por un representante legal de la institución hipotecaria. Si usted tiene un acuerdo de este tipo, debe cumplir con su parte del contrato. Si no lo hace, ellos pueden proceder nuevamente a ejecutar la hipoteca y vender su casa.

Si por incumplimiento de pago de hipoteca ellos venden mi casa en una subasta, ¿me darán parte del dinero?



Probablemente no. En una subasta de este tipo, la casa se vende por un valor menor a su valor comercial. Muchas veces al venderla se obtiene solamente la cantidad que se adeuda de la casa y entonces su prestamista se queda con todo el dinero de la venta. Si el dinero de la venta de la propiedad no cubre lo que usted adeuda, todavía pueden demandarlo por el dinero que falte.

¿Puedo detener el proceso de ejecución de la hipoteca?

Algunas veces se puede hacer, pero usted debe actuar rápidamente y obtener ayuda de expertos. **NO** se dé simplemente por vencido. Trate de hacer todo lo que esté a su alcance para evitar la ejecución de la hipoteca y perder su casa.

¿En dónde puedo obtener ayuda?

Obtenga ayuda de una agencia reconocida que maneje casos de vivienda, o de Legal Aid (Ayuda Legal). Casi al final de este folleto se listan algunas de estas agencias reconocidas. Los consejeros para casos de vivienda no pueden pagar su deuda, pero probablemente puedan ayudarle a:

- Reducir sus gastos en otras cuentas para que así pueda hacer los pagos de su casa.
- Llegar a un acuerdo con su prestamista para que reduzcan sus pagos.
- Encontrar un abogado que le oriente en la solicitud de una declaración de Bancarrota por Capítulo 13. De esta forma puede realizar pagos de acuerdo a sus posibilidades a través de la Corte.
- Vender la casa y pagar el préstamo hipotecario. Esto evitará que haya una ejecución de hipoteca sobre su propiedad.



¡Advertencia!

No deje que nadie lo estafe. Tal vez alguien le envíe una carta o lo visite ofreciéndole ayuda para evitar la ejecución de la hipoteca. Tal vez le ofrezcan comprar su casa y después vendérsela nuevamente a usted. Tal vez le digan que le prestarán dinero para que se ponga al corriente con sus pagos, o que por una cuota ellos pueden hablar con su prestamista. Tenga cuidado si le hacen estas propuestas. **Nunca** firme ningún documento

sin antes verificar con una agencia consejera para la vivienda, o con un abogado.



¿Es importante el tipo de hipoteca que tengo?

¡Sí! La ley le da una mayor protección si tiene su hipoteca con:

- La FHA (Administración Federal de Vivienda - Federal Housing Administration),
- La VA (Administración de Veteranos - Veterans Administration), o
- La FmHA (Administración de Vivienda para Granjeros - Farmers Home Administration).

Si tiene una hipoteca con la FHA

Si no puede hacer su pago o se atrasa, contacte a su prestamista. Explique la razón por la que no puede pagar. Pregunte si es posible que reduzcan sus pagos. Ellos le pedirán que llene las solicitudes que vienen en un paquete llamado “workout packet.” Este paquete contiene papeles que debe llenar y enviar a la oficina de su prestamista. Esta información les ayudará a decidir si usted califica para que reduzcan el monto de sus pagos.

¿Qué pasa si su prestamista no quiere bajar el monto de sus pagos? Le puede perder a la FHA (Federal Housing Administration) que los obligue a hacerlo. Llame al Centro de HUD’s National Servicing and Loss Mitigation al **1-888-297-8685**. La llamada es gratuita. Necesitará darles el número de su préstamo hipotecario y el nombre de su prestamista.

El especialista de la FHA revisará la información que usted le dio a su prestamista cuando solicitó la reducción de sus pagos. El especialista de la FHA evaluará su situación y decidirá si usted tiene que mantener los mismos pagos o si se los reducirán.

Usualmente el especialista de la FHA junto con su prestamista le darán una reducción

en sus pagos si es que usted ha perdido su trabajo o si tiene muchos gastos médicos.

Si tiene una hipoteca con la Administración de Veteranos (VA)

Si se atrasa en sus pagos o no puede hacer alguno de sus pagos, llame a su prestamista. Explíqueles por qué no puede pagar y pregunte si es posible que le reduzcan los pagos.

Si ellos se niegan a reducir sus pagos, llame a al oficina de Garantía de Préstamo Hipotecario de la VA al **1-888-768-2132**. Es una llamada gratuita. La VA tal vez pueda



ayudarle a que reduzcan sus pagos por algunos meses. También es posible que le ayude a vender su casa para evitar que la pierda por la hipoteca y al mismo tiempo proteja su

historia de crédito. En algunos casos la VA compra la hipoteca del prestamista y reduce la tasa de interés. Si esto se hace en su caso, tienen la seguridad de que se reducirá el monto de sus pagos.

Si tiene una hipoteca con la Administración de Vivienda para Granjeros (FmHA)

Si se atrasa en sus pagos o no puede hacer alguno de sus pagos, llame inmediatamente a la Oficina de Desarrollo Rural de la FmHA. El número es **1-800-414-1226**. La llamada es gratuita. Explique por qué no puede hacer los pagos de su casa y pregúnteles si es posible que reduzcan el monto de su pagos. Tal vez se los reduzcan por algunos meses.

Otras razones por las que se puede perder una propiedad hipotecada

Este folleto trata de los casos en que se ejecuta una hipoteca porque la persona no

puede hacer los pagos de su casa. Pero hay otras razones por las que se puede ejecutar una hipoteca, es decir perder la propiedad hipotecada, como cuando:

- Usted se atrasa en el pago de los impuestos sobre su propiedad, ○
- Su Título de Propiedad establece que debe tener un seguro como propietario de inmueble, y usted no lo tiene, ○
- Algún acreedor gana una demanda contra usted por alguna deuda.



En cualquiera de estos casos, usted debe consultar a un abogado.

En dónde obtener ayuda

Puede obtener los nombres de las agencias de consultoría reconocidas por la HUD que corresponden a su área. Llame al **1-888-466-3487**. La llamada es gratuita.

Algunas de estas agencias en las zonas del Centro y Este de Tennessee (Middle and East) son:

Affordable Housing Resources en Nashville: (615) 251-0025

Citizens for Affordable Housing en Nashville: (615) 321-5626

Consumer Credit Counseling Service of Middle Tennessee, Inc. en Nashville: 1-800-355-2227

Housing Development Corporation of the Clinch Valley en Oak Ridge: (865) 482-7345

Es posible que también pueda obtener ayuda legal gratuita de:

LEGAL AID SOCIETY
OF MIDDLE TENNESSEE AND THE CUMBERLANDS

1-800-238-1443

La llamada es gratuita.

Cuenta con oficinas en Clarksville, Columbia, Cookeville, Gallatin, Murfreesboro, Nashville, Oak Ridge, y Tullahoma

Esta información no pretende sustituir la ayuda legal profesional. Cada caso es diferente y debe tratarse de manera individual. 12/2004

**Tennessee Legal Aid/
Legal Services Offices**

Legal Aid Society

of Middle Tennessee and the Cumberlands

1-800-238-1443

Offices in Clarksville, Columbia, Cookeville, Gallatin, Murfreesboro, Nashville, Oak Ridge, and Tullahoma

West Tennessee Legal Services

Jackson Office 1-800-372-8346

Dyersburg Office (731) 285-8181

Huntingdon Office (731) 986-8975

Selmer Office (731) 645-7961

Memphis Area Legal Services

Memphis Office 1-888-207-6386

Covington Office (901) 476-1808

Legal Aid of East Tennessee

Knoxville Office (865) 637-0484

Johnson City Office 1-800-321-5561

Kingsport Office 1-800-821-1309

Chattanooga Office 1-800-572-7457

Cleveland Office 1-800-445-3219